

金利競争だけじゃ終わらない！
今年度の住宅ローンはどう変わる？

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

新年度を迎え、各銀行の住宅ローンも新しくなり、低金利競争だけではないアイデアの商品も出てきました。変動金利だけではなく、短い期間の固定金利を低く抑えたり、借換えや頭金がたくさんある人を優遇したり、ローン以外のサービスをつけてみたり・・・銀行によって、力の入れどころはさまざま。今回は、住宅ローンの金利比較サイトでランキング上位にでてくる銀行を例に、金利だけではなく商品の中身に迫ってみたいと思います。

各金融機関の金利・諸費用・サービスの比較

銀行名	保証料	団信	手数料	変動金利 (表面金利) 実質金利	10年固定 (表面金利) 実質金利	30年固定 (表面金利) 実質金利	基準金利 からの引 き下げ幅	疾病 保険	繰上返済
ソニー銀行	無料	無料	2.1%	(0.872%) 1.072%	(1.886%) 2.086%	(2.677%) 2.877%	変動 1.2% 固定 0.8%	なし	無料
住信SBI ネット銀行	無料	無料	2.1%	(0.865%) 1.065%	(1.78%) 1.98%	(2.38%) 2.58%	変動 1.91% 固定 0.7%	無料	無料
イオン銀行 (1年固定)	無料	無料	定率制	(0.6%) 0.7%	(1.58%) (1.68%)	なし	1.2%	有料	無料
三菱東京 UFJ銀行	あり	無料	31500円	(0.875%) 1.075%	(1.55%) 1.75%	(2.78%) 2.98%	1.6%	有料	無料～ 21000円
三菱UFJ 信託銀行	あり	無料	31500円	(1.275%) 1.475%	(2.4%) 2.6%	(2.8%) 3.0%	1.2%	有料	無料～ 31500円

すべて最大限の優遇金利を受けることができた場合

実質金利：保証料は+0.2% 団体信用生命保険料は+0.3% 借入手数料 2%以上の場合は+0.2%として試算。

この中で、まずは借入時にかかる諸費用に注目してみましょう。せっかく低い金利でローンを借りても、その低金利を帳消しにするような費用がかかっては意味がありません。保証料、団体信用生命保険料が無料をうたっている銀行の諸費用は本当にお得なのでしょうか？

3000万円を変動金利、最優遇を使い30年または20年返済で借入した時の、借入時にかかる費用

銀行名	保証料		団信	手数料 30年、20年とも同額	合計額	
	30年	20年			30年	20年
ソニー銀行	無料		無料	630,000円	630,000円	
住信SBI銀行	無料		無料	630,000円	630,000円	
イオン銀行	無料		無料	105,000円	105,000円	
三菱東京UFJ銀行	574,110円	445,020円	無料	31,500円	605,610円	476,520円
三菱UFJ信託銀行	574,110円	445,020円	無料	31,500円	605,610円	476,520円

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

目を見張るのはイオン銀行の諸費用の安さですが、その他の銀行を比べると、ネット銀行より三菱東京UFJのほうが安いんですね！しかも、20年ローンになると、保証料が少なくなる分さらに安い！これ、ちょっと意外な気がしませんか？先入観で決めつけず、実際に試算することの重要性がよくわかります。

また、上の表で比べた金利は変動、固定10年と30年だけですが、銀行によっては、1年、2年など短い固定期間の商品があって、変動金利より低い金利が設定されている場合があります。イオン銀行は変動金利の取り扱いはなく、大幅な金利引き下げをしている商品は固定1年、5年、10年の3種類。三菱UFJ信託は固定3年を1.05%と変動金利より低く抑え、さらに7年固定1.4%、20年固定2.45%と、他行が扱っていない固定期間の金利を低く設定しているようです。

そのほかにも、ソニー銀行は金利タイプの変更がいつでも、何度でもできるセレクト住宅ローンという商品で、借入後も金利に対して柔軟な対応ができるローンを売りにしています。ソニーの一番の目玉は2カ月先のローン金利まで公表していることかもしれません。毎月、月末近くまで金利が決まらない銀行と比べると、安心して金利選択ができますね。ネット銀行にもかかわらず、専任のローンアドバイザーがついて、相談から契約の手続きまでサポートしてくれるのも魅力の一つです。

三菱東京UFJの特徴は、固定5年と10年の優遇幅を大きくとって、それぞれ1.15%、1.55%の低金利を実現しているところでしょう。さらに変動金利は、審査の結果によって最大1.6%まで受けられる、という、顧客の差別化をしています。上の表では出していませんが、三井住友信託銀行をはじめ、審査結果による優遇幅の差別化を採用している銀行は他にもあるようです。

審査の基準は、銀行によってさまざまなので、どんな場合大きな優遇が受けられるのか、一概には言えませんが、借換え、頭金2割以上、新築マンション、高性能なエコ住宅など、資金的に余裕がある人、優良な物件に対しては概して優遇が大きくなるようです。また、おもしろい特典としては、出産する前から出産後6カ月以内にローンを申し込むと1年間0.2%優遇という、育児休暇を支えるような特典が付いていたり、イオン銀行のイオンでのお買い物が5%引きになる特典、など、あの手この手のサービスを考えている銀行も多いようです。

ところで、この3月に住宅ローンの取り扱い累積残高が1兆円を超えた住信SBI銀行が、新規の住宅ローンの取り扱いを停止しました。これは、貸出全体の9割を住宅ローンが占めたため、将来の採算悪化や不良債権化のリスクを分散するために、自行の住宅ローンの発売を停止しせざるを得なかったのです。その代わりに、三井住友信託銀行の代理店として、以前と同じ商品性を持つネット専用の住宅ローンを、販売する道を選びました。住信SBI銀行が販売窓口となり、ローンの契約は三井住友信託銀行と結ぶ、ということになるわけです。

長い間の低金利競争で疲弊している銀行は、他にも住宅ローンからの撤退や縮小を考えているところもあるようです。住宅購入を考えている人にとっては、予定されている消費税増税とともに、住宅ローンの動きからも目が離せなくなりそうです。